

Exposé

Wohnung in Mönchengladbach

Wohnung mit herrlicher Aussicht ins Naturschutzgebiet



Objekt-Nr. OM-455729

Wohnung

Vermietung: **910 € + NK**

Ansprechpartner:
J.Koch

41238 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	130,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	455 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Garagen	1
Mietsicherheit	2.500 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung zeichnet sich durch die hellen und lichtdurchfluteten Räume aus und bietet tolle Ausblicke in das angrenzende Naturschutzgebiet.

Sie erreichen die Wohnung über ein helles Treppenhaus und unmittelbar vor der Wohnung findet sich Platz für eine kleine Garderobe. Durch die Wohnungstür gelangen Sie sofort in das geräumige Wohnzimmer, welches einen hellen Fliesenboden hat und mit einer großen Fensterfront den Ausblick auf den großen Garten und das angrenzende Naturschutzgebiet mit Feld und Waldflächen eröffnet.

Durch eine Türe gelangen Sie in die großzügige helle Küche, die neben der Einbauküche ausreichend Platz bietet für einen Esstisch. Die Einbauküche gehört zur Wohnungseinrichtung dazu und kann gerne kostenfrei übernommen werden.

Von der Küche aus betreten Sie ein großes Badezimmer mit Toilette, Waschbecken, Badewanne und sehr viel Platz in einem eingebauten Regal.

Zurück im Wohnzimmer finden Sie die geschwungene Holzterrasse, die in die oberen Etagen führt. Sie treten in einen geräumigen Flurbereich, von dem aus Sie zur Gartenseite hin das große Schlafzimmer mit ausreichend Stellflächen für einen 3 Meter Schrank und ein Doppelbett finden. In diesem Raum haben Sie ebenfalls einen unverbaubaren Blick in die Natur.

Es findet sich ein Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC und Bidet auf der Etage.

Weiterhin befinden sich hier zwei kleine Zimmer, die mittels eines Einbauschranks getrennt sind.

Die gesamte Etage ist mit Korkboden ausgelegt.

Über eine Raumpartreppe erreichen Sie schließlich den ausgebauten Dachboden, der mit der enormen Deckenhöhe und den bodentiefen Fenstern eine wunderschöne Atmosphäre bietet und auf verschiedenste Art genutzt werden kann.

Zur Wohnung gehört ebenfalls die an das Wohnzimmer angrenzende Terrasse, die mit einer Markise gegen allzu starke Sonneneinstrahlung geschützt werden kann.

Über eine Treppe erreichen Sie den Garten, der nach Absprache gemeinsam genutzt und gepflegt werden kann.

Ein abschließbarer Kellerraum als Stellfläche und für Waschmaschine und Trockner ist vorhanden.

Wir sind an einem friedlichen Miteinander interessiert, weswegen wir ruhige Mieter suchen, die sich die Nutzung und die Pflege des Gartens nach Absprache mit der Mietpartei im Erdgeschoss teilen und bereit sind Rücksicht aufeinander zu nehmen.

Im angrenzenden Haus wohnen die Eigentümer, die die Kellerräume und einen großen (abgetrennten) Teil des Gartens ebenfalls nutzen.

Es ist eine Garage verfügbar, deren Anmietung ist keine Pflicht.

Besichtigung nach Rücksprache.

Ausstattung

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand.

In der ersten Etage findet sich ein heller Fliesenboden. Im Badezimmer beige Fliesen.

Die oberen beiden Etagen sind mit Korkparkett belegt. Die Wände wurden in 2024 komplett gestrichen. Sollten Sie handwerklich begabt sein, können Modernisierungsmaßnahmen nach Rücksprache gerne von Ihnen vorgenommen werden.

Die Terrasse ist mit Pflanzkübeln begrenzt, die Sie gerne nach Ihren Vorstellungen bepflanzen.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Giesenkirchen ist ein Ortsteil von Mönchengladbach, der die wichtigsten Dinge des täglichen Bedarfs bedienen kann.

Discounter, Lebensmittelhändlern, Bäckereien und Gastronomie sind mit dem PKW in 5 Minuten erreichbar.

Buslinien sind von der Immobilie aus in drei Minuten Gehweg zu erreichen.

Zwar befindet sich die Wohnung an einer gut befahrenen Durchgangsstraße, zur Gartenseite hin ist allerdings eine Bebauung ausgeschlossen, da ein Naturschutzgebiet angrenzt, das zu ausgiebigen Spaziergängen oder Fahrradtouren einlädt.

Die Anbindung an verschiedene Autobahnen ist sehr gut.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Treppe ins Obergeschoss

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Treppe zum Garten



Bad 1.OG



Bad 1.OG

Exposé - Galerie



Terrasse



Ausblick Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ausblick Schlafzimmer



Kinderzimmer/ Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Einbauschränk



Bad 2. OG



Raumspartreppe zum Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss